1. コンクリート住宅の特性と暮らし方

（1）結露・カビ・ダニ・揮発性有機化合物

◆換気・通気◆

近年の住宅は冷暖房効率の向上等を図るために、昔と比べて高気密化しております。しかし、その反面、結露、カビ、ダニ、揮発性有機化合物といった問題も発生し、換気の重要性、必要性が高まっています。

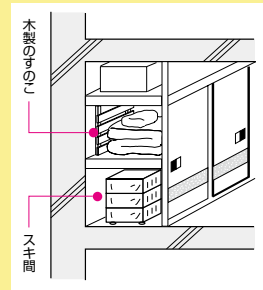
◎換気についての一般的ご注意

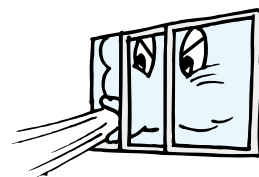
・窓やサッシの小窓等をこまめに開閉したり、窓を閉めきっている場合は、換気扇を時々運転したりして、室内にくまなく通風するようにしましょう。

・押入や天袋に物を収納する際には、すのこを敷くなどして、床や壁の間に 10cm 程度の空間を確保することやふすまを常時少し開けておく（3cm 程度）ことが必要です。

・家具、ステレオ、ピアノ等はできるだけ壁から離して裏側にも通気するようにしてください。

・換気をより徹底して行う場合は、室内外の空気を十分に入れ換えるために、窓のサッシだけではなく、室内の木製扉も開放して連続 30 ～ 60 分の換気を 1 日 2、3 回行うようにしてください。また、室内（トイレ、洗面所、浴室等）の換気扇は、できるだけ長時間作動させると効果的となります。一部の住宅では常時小風量換気システムを採用しており、常時換気扇を作動させることによって効果的に換気をすることができます。詳しくは取扱説明書をご覧ください。

・開けた窓の近くで同時に換気扇を回すと、空気が局所的に循環して、部屋全体の十分な換気が行われない場合がありますので、ご注意ください。

注意

強風の日に、（特に高層の住宅において）窓やバルコニーに面したガラス戸等を開放しておきますと、室内に強い風が吹き込むことがあります。強い風が吹き抜けることで、室内の扉が激しく開閉され、場合によっては扉が破損するなど、危険を伴う事故につながることがあります。換気・通風の際には十分ご注意ください。

◆暖房機器◆

開放燃焼型の暖房機器（屋外への排気筒のついていない石油・ガスストーブ、ファンヒータなど）は、室内に水蒸気や一酸化炭素等の有害物質を放出しますので、換気にご注意ください。

◆結露◆

湿気を含んだ暖かい空気が冷えた壁や窓ガラスなどに付着し、空気中に含まれている水蒸気が水滴に戻ることによって結露が生じます。

水蒸気は、朝晩の調理や入浴による発生のほか、目には見えませんが開放燃焼型の石油・ガスストーブやファンヒータの使用、さらに人間の身体自体からも発生しています。

また、これらの水蒸気は発生源の部屋だけにとどまらず、住宅の各部屋全体に拡散していくので、水蒸気を発生していない場所、例えば、北側居室や押入の中など思いがけないところでも、意外に水蒸気の量が多くなっています。

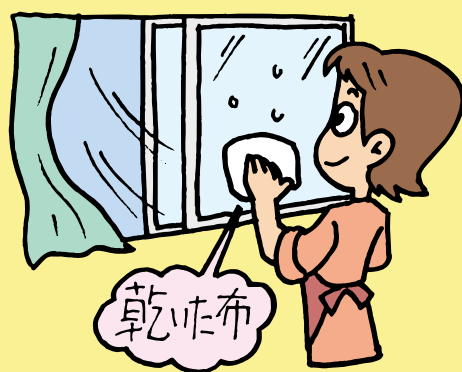
◎結露が発生しやすい場所

結露が発生しやすい場所は、窓ガラス面や冷たい外気に接する北側居室の壁、押入の壁、浴室、便所の壁などです。特に押入は、外気によって壁が冷やされる上、布団などの収納物で空間がふさがれるため、空気の対流が悪く、より発生しやすい場所といえます。

◎結露をそのままにしておくと

結露をそのままにしておくと、カビが生えたり、壁のペンキや壁クロスなどのはがれを招くほか、畳や木部を腐らせ、金具類をさびさせるなど、快適な生活を損なうばかりでなく、住宅そのものの寿命をも縮めます。

◎結露防止対策

・食事の準備や食事中には、多量の水蒸気が発生しますので、換気扇を回すなどしてください。
・入浴後は浴槽に必ずふたをし、浴室の換気窓を開けるか、換気扇を回すなどして浴室の水蒸気が居室に流れ出ないようにしてください。
・水滴がたれて下枠にたまりますので、窓のサッシやガラスの水滴に気がついたら、乾いた布でふき取りましょう。
・室内外の温度差を少なくするよう、暖房はひかえめにしましょう。
・加湿器の使用は結露を生じさせやすくしますので、注意が必要です。

◆カビ◆

カビは適度の温度、湿度などの環境条件が整えばどこでも発生します。

◎カビが発生しやすい場所

結露によるシミや湿気のある場所。

◎カビが発生してしまったら

カビが発生してしまったときは、市販のカビ取り、カビ防止剤などを用いて、早めに取り除くことが必要です。

 注意

塩素系の漂白剤と酸性の洗剤・洗浄剤を一緒に使うと有毒なガスが発生して大変危険ですので特にご注意ください。漂白剤、洗剤、洗浄剤等をご使用の際は、製品記載の使用上の注意をお読みください。

◎カビ防止対策

・結露の防止と同様に、風通しをよくしましょう。

◆ダニ◆

一般的にダニは夏に発生・活動し、冬には活動しないものと考えられています。しかし、最近は暖房機器や加湿器の普及など生活様式の変化などから、年間を通じて住宅内でダニが活動しやすくなっており、冬にも発生することがあります。

◎ダニが発生しやすい４条件

① 温度が 25 ～ 30℃

② 湿度が 70 ～ 85%

③ エサとなるホコリ、食べ物のこぼしカス、フケなどの存在

④ もぐりこむ場所

◎ダニが発生すると

ダニが発生すると、かゆみ、腫れ、ニキビ、喘息など様々な病気の原因になるといわれています。

◎ダニ防止対策

・畳には敷物（じゅうたん、カーペット類）の使用をできるだけ控えてください。畳の通気性を悪くし、ダニの絶好のすみかとなります。

・掃除機でこまめかつ丁寧にホコリを吸い取ること。掃除機の使用はダニの捕獲と同時に畳の乾燥にも役立ちます。

・空気の換気、通風に注意すること。５～６月頃から除湿器を使用すると夏にダニが発生しにくくなります。

◆揮発性有機化合物◆

住宅内部にはホルムアルデヒドなどの揮発性有機化合物を含む材料が用いられています。たとえばホルムアルデヒドは、住宅用建材や家具の接着剤、衣類の防しわなどの加工に広く利用されており、これらから空気中に放散され、体質や体調、気候などとの関連で、目の痛みや刺激臭を感じたりすることがあります。特に、入居時や新しい家具などを購入したとき、部屋を長期間閉めきったあとに、強く感じることがあります。

◎揮発性有機化合物対策

揮発性有機化合物に対しては、換気が有効であると言われています。

・入居の際は、窓を十分に開け放して換気に努めてください（換気については、51 ページを参照してください。）。

・入居後は、積極的に換気を行ってください。
特に、夏季や湿気の多いときおよび数日間にわたって不在にした場合は、特に十分な換気を行ってください。

・入居直後や新しい家具等を購入したとき等に、「強いにおいがする」、「目がチカチカする」、「喉に渇きを覚える」などの症状を覚えたときは、すぐに窓を開け放すなど十分な換気を行ってください。
それでもこれらの症状が継続するときは、念のため医師にご相談ください。

（2）床の防水と水漏れ

◆気をつけましょう階下への水漏れ◆

UR 賃貸住宅では、床に防水を施してあるのは浴室だけです。コンクリートは少しの流し水でも階下へ漏水することがあります。

今までの例で多いのは、

○洗濯機の排水ホースが外れた場合
○便所や浴室などで水があふれた場合
○玄関、便所の床を水洗いした場合
○バルコニーや廊下を水洗いしたり植木鉢に水をやったりした場合

などです。もし不注意で階下に漏水させた場合は、階下の方に迷惑をかけるだけでなく、天井、畳、建具などの補修費や敷物、家具類などの損害賠償の負担もしなければなりません。

◆水漏れ防止対策◆

◎洗濯機の排水ホースは、洗濯機用防水パンの排水口に確実に接続・固定してください。給水ホースや排水ホースの接続状態については、日常的に点検してください。また、洗濯機用防水パンが無い住宅では、浴室に排水するホースを長くしたり、洗濯機を浴室側に移動して使用するなど、確実に排水できるように注意してください。
◎便器に紙おむつ、新聞紙、ティッシュペーパー、衛生用品などは流せません。流すと、排水管が詰まったり水があふれる原因となります。
◎ロータンク内に洗浄芳香剤などを入れる場合、内部金物が動いて水が止まらなくなることがありますので十分にご注意ください。
◎エアコンのドレンホースは詰まり等がないか時々確認してください。ドレンホースが詰まるとエアコン（室内機）から水が漏れてくることがあります。
◎玄関・便所の床はぞうきんでふく程度にしてください。
◎廊下や階段に水を流さないようにしてください。
◎バルコニーでの洗濯や水遊びはやめましょう。
◎バルコニー・浴室の排水口は常に掃除をしておきましょう。

（3）階下の住宅への騒音

コンクリートは、音や振動に対して意外に敏感です。都市機構住宅はドアの開閉音や便所、浴室の流水音などに配慮をしていますが、集合住宅ゆえにある程度聞こえることは避けられません。音に対するトラブルを予防するためにお互い気をつけましょう。

◎小さなお子さまのいらっしゃるご家庭では、室内でジャンプなどしないよう注意し、また、特に板床は畳に比べ音が伝わりやすいので、カーペットを敷くなどして、階下の住宅に音が響かないよう気をつけましょう。
◎ステレオ、テレビ、楽器（ピアノ）などは、近所の迷惑にならないよう音量に注意しましょう。
◎深夜、早朝のドア、窓などの開閉に気をつけましょう。